

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au

Mise en concordance des documents d'urbanisme du lotissement « LA GRINGUE SUD » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lacanau

RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire enquêteur : Georges Septours

Désigné par le tribunal administratif de Bordeaux

Décision n° E20000049/33 du 17 août 2020

MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

21 JAN. 2021

N° 033 213 302 144 2021

0121-DL18012021-02B

SOMMAIRE

1	Généralités
1.1	Objet de l'enquête
1.2	Cadre réglementaire.....
1.3	Composition du dossier.....
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE
2.1	Organisation de l'enquête.....
2.2	Information du public.....
2.3	Déroulement de l'enquête.....
2.4	Participation du public.....
2.5	Clôture de l'enquête.....
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS
3.1	Procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....
3.2	Analyse des observations.....

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté de Monsieur le Maire de Lacanau

Annexe 2 : Publications légales dans la presse

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Piece jointe (à l'exemplaire du rapport adressé à la Mairie de Lacanau)

- Le registre d'enquête et ses annexes

Piece jointe (à l'exemplaire rapport adressé au Tribunal administratif de Bordeaux)

- 1 dossier d'enquête

1. GENERALITES :

Cette enquête s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement qui soumet à enquête publique les décisions susceptibles d'affecter l'environnement (art L123-1).

Le projet de mise en concordance des documents du lotissement « La Gringue Sud » entre dans ce champ d'application.

1.1 Objet de l'enquête

La création du lotissement « La gringue Sud », extension du lotissement Sillo, a été autorisée par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1970. Ce texte de portée réglementaire approuve également le cahier des charges.

Un certain nombre d'arrêtés préfectoraux ont, depuis 1970, actualisé le cadre juridique

Bénéficiant d'un environnement exceptionnel (proximité d'une grande métropole, façade océane, vastes espaces naturels), la commune de Lacanau a connu depuis les années 1960 de profondes évolutions démographiques. Les objectifs poursuivis par les créateurs du lotissement ne peuvent donc qu'être concernés par ces transformations.

1.2 Cadre réglementaire

L'enquête porte donc sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Gringue Sud », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme de la commune de Lacanau, document de droit public. Ce dernier a été approuvé le 11 mai 2017. La procédure de mise en concordance du lotissement « La Gringue Sud » avec le PLU de Lacanau est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du code de l'Urbanisme, qui dispose que : *« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement [...], l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'Environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».*

Le présent projet de mise en concordance, portée par la municipalité de Lacanau, s'articule autour des objectifs suivants :

- Actualisation des dispositions obsolètes contenues dans les documents du lotissement,
- Sécurisation juridique des propriétaires,
- Prise en compte par les documents du lotissement des partis d'aménagement de la commune détaillés dans le règlement du PLU.

1.3 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête est complet et jugé conforme aux impératifs d'information exhaustive du public.

2. - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1- Organisation de l'enquête

Par décision n° E20000049/33 du 17 août 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné M Georges Septours en qualité de commissaire enquêteur.

Après sa désignation pour conduire cette enquête, un premier contact téléphonique a été établi entre le commissaire enquêteur et la mairie de Lacanau, porteuse du dossier.

Une première réunion avec Madame Carole Bos, chargée des affaires juridiques et foncières, s'est tenue dans les locaux de la mairie le 2 septembre 2020. A cette occasion, les modalités pratiques de l'enquête ainsi que les termes de l'arrêté ont été conjointement définis.

Une deuxième réunion, le 29 septembre 2020, a permis au commissaire enquêteur de se faire expliquer certains aspects du projet de modification et de faire un contrôle sur place de l'affichage.

A ces réunions sur place il convient d'ajouter un certain nombre d'échanges téléphoniques ou par messagerie.

2.2- Information du public

La publicité légale de cette enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- Affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur les lieux de passage des différents pôles urbains de la commune, notamment aux différentes entrées du lotissement,
- Insertion réglementaire dans la presse régionale
 - Le Courrier Français : 25 septembre et 16 octobre 2020
 - Les échos judiciaires de Gironde : 25 septembre et 16 octobre 2020
- De plus, les informations sur l'ouverture de l'enquête publique et les modalités de son déroulement ont été mises en ligne sur le site internet de la commune.

2.3- Déroulement de l'enquête

Le dossier complet et le registre d'enquête publique, côté et paraphé par moi-même, ont été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Lacanau pendant toute la durée de l'enquête, du 12 octobre 2020 au 12 novembre 2020 inclus, date de la dernière permanence.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Lacanau.

Par ailleurs, pendant la durée de l'enquête publique, les observations portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement pouvaient être adressées par voie postale ou consignées à l'adresse mail de la commune (enquetepublique@mairie-lacanau.fr) ou sur le registre dématérialisé accessible sur le site www.lacanau.fr.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre séances de permanence :

- Lundi 12 octobre 2020 de 9h à 12h (Mairie de Lacanau)

- Mardi 27 octobre 2020 de 14h à 17h (Mairie de Lacanau)
- Samedi 31 Octobre 2020 de 9h à 12h (Mairie annexe de Lacanau Océan)
- Jeudi 12 novembre 2020 de 14h à 17h (Mairie de Lacanau)

2.4- Participation du public

Le commissaire enquêteur a reçu 9 personnes et a recueilli leurs observations orales. Cinq observations ont été transmises sur l'adresse de messagerie de la commune, une observation a été inscrite sur le registre dématérialisé. Toutes les observations transmises par la poste ou électroniquement ont été annexées aux registres d'enquête.

2.5- Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête le 12 novembre 2020, jour de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. L'excellente qualité de l'accueil des personnels de la mairie est à signaler.

3. - ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1- Procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le 17 novembre 2020 j'ai transmis à la mairie de Lacanau par courrier électronique le procès-verbal des observations consignées dans le registre ou formulées à l'occasion des permanences. Un accusé de réception m'a été adressé en retour le 18 novembre 2020.

J'ai reçu le 30 novembre 2020 par courrier électronique le mémoire en réponse.

3.2- Analyse des observations

Les observations portent principalement sur deux types de demandes. Le premier concerne des administrés qui s'opposent aux projets de la Mairie de mise en concordance des cahiers des charges. Le deuxième type d'observations concerne des administrés qui sont tout à fait favorables aux projets d'évolution des cahiers des charges ou qui, tout en étant d'accord avec les objectifs suivis, revendiquent malgré tout, la préservation de leur cadre de vie.

Observation n°1 M Perroteau

(Observation orale et un écrite annexée au registre).

Opposition au projet car portant atteinte aux dispositions du cahier des charges relatives à la limitation de la densification (aujourd'hui, entre 5 à 6 logements par hectare) et au respect de normes architecturales (aujourd'hui la hauteur des constructions est limitée pour la construction principale à 7m au faitage).

Réponse de la mairie

Monsieur PERROTEAU fait part de son opposition au projet car il craint une urbanisation excessive et une atteinte au respect des normes architecturales actuellement en vigueur, notamment quant à la hauteur.

Or, la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Gringue Sud » avec le PLU n'a pas pour objet ni pour effet de permettre une densification à outrance.

Si la densification des espaces déjà urbanisés est privilégiée, elle doit se faire en veillant à la quiétude des riverains.

La municipalité a une forte volonté de préservation des paysages.

Lacanau-océan bénéficie d'une protection particulière au titre du site inscrit des lacs médocains (Servitude AC2 : servitude de protection des sites et des monuments naturels – annexée au PLU). A ce titre, tout projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Dans ce cadre, l'architecte des bâtiments de France et le service urbanisme portent une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et à leur insertion dans l'environnement.

Enfin, en ce qui concerne la hauteur des constructions, le règlement de la zone UDa dans laquelle se situe le lotissement « La Gringue Sud » limite la hauteur des constructions à 7,50 m au faitage, soit 0,50 m de plus que ce qu'autorise actuellement le cahier des charges du lotissement. Cela ne permet pas la réalisation d'un étage supplémentaire.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Il rappelle que la volonté de privilégier les constructions nouvelles dans des zones déjà urbanisées et limiter la consommation d'espaces naturels sont des choix nationaux traduits dans différents dispositifs législatifs.

Observation n°2 M Blanck

Si M Blanck est favorable au projet, il reste opposé à des constructions nouvelles sur les espaces verts propriété de la Mairie.

Réponse de la mairie

La réalisation de constructions nouvelles sur les espaces verts qui sont la propriété de la ville est impossible dans la mesure où ces espaces sont des Espaces Boisés Classés (EBC).

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune

Observation n°3 M Joyeux

Favorable au projet qui apporte une meilleure sécurité juridique aux propriétaires.

Observation n°4 M Aubrie (2 observations : une orale et une écrite)

Tout à fait favorable au projet. Outre la sécurité juridique qu'il apportera aux propriétaires, il permettra de mieux garantir l'entretien de cet espace naturel et évitera le camping sauvage l'été, potentiellement dangereux pour les riverains. De plus ce projet apportera sans doute une plus-value aux lots.

Observations n°5 Mme Gire (2 observations : une orale et une écrite)

Sur le principe, accord sur le projet de mise en concordance.

Mais nécessité de proposer des garanties pour que cette actualisation n'aille pas à l'encontre du caractère résidentiel du lotissement et de l'impérative protection de l'environnement.

En effet, parmi les contraintes imposées aux acquéreurs des lots figuraient :

- Une surface de construction au sol n'excédant pas 20% du terrain évitant ainsi le défrichement des pins existants et préservant la végétalisation naturelle stabilisant ainsi un sous-sol dunaire sableux fragile ;
- Une hauteur sous faitage limitée à 6m limitant les habitations à R+1 ;
- Des clôtures à claire voie, doublées de haies végétales ;
- Des espaces boisés à conserver.

Avec la mise en conformité, crainte de voir disparaître ce qui fait la qualité architecturale et environnementale du lotissement par notamment :

- La vente des derniers terrains sans y joindre les conditions d'implantation de COS conformes au cahier des charges initial ;
- Des autorisations de défrichement sans y joindre les conditions de gestion et de préservation de la végétalisation ;
- Des permis de construire sans y joindre les conditions de hauteur, toiture, matériaux, couleurs en harmonie avec ceux prévus dans le cahier des charges.

En outre problème avec les dates de l'enquête telles qu'indiquées sur le site.

Réponse de la mairie

Madame GIRE souhaite obtenir les garanties que la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Gringue Sud » avec le PLU n'aille pas à l'encontre du caractère résidentiel du lotissement et de l'impérative protection de l'environnement.

En ce qui concerne la protection de l'environnement, le territoire de LACANAU est couvert par une majeure partie d'espaces naturels (bois, forêts, landes etc.), les questions écologiques ont donc été au cœur de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Ville qui a été approuvé en mai 2017. Grâce à l'entrée en vigueur de celui-ci, ce sont plusieurs dizaines d'hectares de parcelles qui ont été sanctuarisés en zones naturelles, en Espace Boisé Classé (EBC) ou en Espaces Verts Protégés (EVP), ce qui représente une suppression de près de 60 % de terrains constructibles par rapport au précédent document d'urbanisme.

Les contraintes imposées aux acquéreurs de parcelles dans ce secteur perdurent.

En effet :

- L'article 9 du règlement de la zone Uda limite l'emprise au sol des constructions à 30 % de la surface du terrain ce qui préserve encore largement la végétation naturelle et le cadre de vie de riverains.
- La hauteur des constructions reste limitée à 7,50 m, ce qui ne permet pas de réaliser un étage supplémentaire par rapport aux dispositions du cahier des charges.
- La pose de clôture reste réglementée.
- Des espaces boisés classés et des espaces verts protégés figurent au PLU

- Le cahier des charges actuel n'impose pas de demande d'autorisation de défrichage
- Le PLU réglemente les conditions de hauteur, toiture, matériaux et couleurs.

Les dates figurant sur le site internet sont les bonnes :



Il est possible que Mme GIRE fasse référence à celles de la 1^{ère} enquête.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°6 M Gama

Globalement d'accord avec le projet mais moyennant certaines garanties visant à préserver le caractère résidentiel du lotissement. Il ne souhaite pas voir ériger des bâtiments de plusieurs étages ou des constructions ne respectant pas une certaine qualité architecturale.

Réponse de la mairie

Le PLU, en limitant à 7,50 m au faîtage la hauteur des constructions, ne permet pas l'édification de bâtiments de plusieurs étages.

De plus, Lacanau-océan bénéficie d'une protection particulière au titre du site inscrit des lacs médocains (Servitude AC2 : servitude de protection des sites et des monuments naturels – annexée au PLU). A ce titre, tout projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Dans ce cadre, l'architecte des bâtiments de France et le service urbanisme portent une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et à leur insertion dans l'environnement.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune

Observation n°7 M Larrieu

Résidant depuis l'origine le lotissement La Gringue Sud le requérant apprécie tout particulièrement l'homogénéité de l'habitat. Il considère que « tout assouplissement des règles d'urbanisme conduirait à une disparité et à un affaiblissement de la politique voulue par le maire de montée en gamme de la station ».

Réponse de la mairie

Le PLU a notamment pour objet la recherche d'harmonie dans les constructions. La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Gringue Sud » avec le PLU ne vise pas à assouplir les règles d'urbanisme mais à mettre fin à un antagonisme réglementaire source de nombreuses procédures contentieuses civiles, fragilisant l'ensemble des travaux régulièrement autorisés au sein de ce secteur. Cette procédure de mise en concordance permettra d'apporter davantage de clarté en direction des administrés, d'assurer la sécurité juridique de leurs projets, mais aussi régulariser des situations préexistantes et répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le PLU.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°8 M et Mme Labadie

Accord total avec le projet

Observation n°9 M et Mme Broquaire

Pourquoi vouloir mettre ces lotissements en conformité avec le nouveau PLU si ce n'est pour pouvoir densifier les constructions et vendre les espaces verts, ce qui aura pour conséquence de dévaloriser les biens existants et futurs ?

En effet modifier les zones aedificandis, autoriser les constructions et agrandissement en limite des propriétés, ne peut que nuire à notre environnement et notre cadre de vie originel, en fait le détruire.

Réponse de la mairie

La mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU en vigueur se justifie par la nécessité d'apporter davantage de clarté en direction des colotis, de garantir la conformité de leurs projets et de répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le PLU.

En ce qui concerne les zones non aedificandi, et notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article 7 du règlement de la zone Uda du PLU stipule que toute construction doit s'implanter « *soit en retrait de toutes les limites séparatives à une distance au moins égale à 2,50 mètres* » ; *soit sur une limite séparative avec une distance au moins égale à 2,50 mètres par rapport aux autres limites séparatives* ».

L'implantation d'une construction en contiguïté avec une limite de propriété n'est donc pas la règle absolue, la possibilité étant offerte aux propriétaires d'édifier une construction à une distance supérieure ou égale à 2,50 mètres.

Les droits à construire supplémentaires dans ce secteur urbanisé, ont notamment pour objectif de répondre aux enjeux nationaux en matière de maîtrise et de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles, favorisant la densification des tissus urbains existants.

Cependant, il faut rappeler que les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Par conséquent, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour l'édification d'une construction en limite séparative ne fait pas obstacle à ce que le propriétaire riverain fasse valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, s'il s'estime lésé, quand bien même le projet respecterait les règles d'urbanisme en vigueur.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°10 Mme Schumacher

Opposition à la modification des documents du lotissement.

En effet, plusieurs des changements proposés dans ce document ne concernent pas de simples règles d'urbanisme susceptibles d'être modifiées au titre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme, mais touchent directement à l'affectation des différents lots, et notamment à la définition et la gestion des espaces communs de ce lotissement. De telles modifications auraient pour conséquence de porter gravement atteinte aux droits des colotis relatifs à ces espaces communs.

Ces modifications ne peuvent donc pas être engagées sans l'accord d'une majorité qualifiée des colotis comme l'exige l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Elle demande donc que soit retiré de ce projet de modification des documents du lotissement, tout changement portant sur une clause relative à l'affectation des lots (notamment l'article 4 du règlement), ou relative aux modalités de gestion ou d'utilisation des espaces communs (espaces verts, voies ou places, etc).

De plus, il est une nouvelle fois profondément regrettable qu'une telle enquête concernant une très grande majorité de maisons à caractère estival soit réalisée en octobre-novembre.

Réponse de la mairie

La procédure engagée par la ville, visant à mettre en concordance des documents du lotissement avec le PLU, est prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme. Cet article précise que « (...) *l'autorité compétente peut, après enquête publique (...) modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu (...)* ».

Or, les clauses relatives à l'affectation des lots ou à la gestion des espaces communs, auxquelles il est fait référence par Madame SCHUMACHER, entrent pleinement dans la catégorie des documents modifiables par l'article L442-11 du code de l'urbanisme, en ce sens qu'elles sont directement issues du règlement du lotissement « La Gringue Sud », ayant la valeur d'un cahier des charges.

Ces clauses portant sur l'affectation des lots et la gestion des espaces communs relèvent en outre directement du champ de l'urbanisme, particulièrement des occupations et utilisations du sol admises et proscrites (articles 1 et 2 du règlement du PLU).

Nous constatons aujourd'hui une forte incompatibilité entre les documents du lotissement « La Gringue Sud », particulièrement le cahier des charges, et le PLU en vigueur sur notre territoire. Cet antagonisme réglementaire est aujourd'hui source de nombreuses procédures contentieuses civiles, fragilisant l'ensemble des travaux régulièrement autorisés au sein de ce secteur. Aussi, afin d'apporter davantage de clarté en direction des administrés, assurer la sécurité juridique de leurs projets, mais aussi régulariser des situations préexistantes et répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le PLU, cette procédure de mise en compatibilité apparaît aujourd'hui indispensable.

Concernant la dernière observation de Madame SCHUMACHER concernant la période de réalisation de l'enquête, l'article R123-10 du code de l'environnement dispose que la période de l'enquête publique doit être fixée de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, et doit comprendre notamment plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

En l'occurrence, la période retenue de l'enquête publique, du 12 octobre au 12 novembre 2020 couvrait les vacances scolaires de La Toussaint, période où nombre de résidents secondaires sont présents à Lacanau. En outre, elle comprenait quatre samedis matin, dont un au cours duquel le commissaire enquêteur assurait une permanence.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Concernant la question de la bonne utilisation ou non par la Mairie de la procédure prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme, le juge administratif, saisi dans le cadre d'un recours, apportera une réponse.

Concernant les dates de l'enquête, la participation significative du public montre qu'elles n'ont pas été un obstacle à son information ni au recueil des observations.

Observation n°11 Association Amis, Propriétaires et Locataires de Lacanau-Océan (APLLO)

Le lotissement « La Gringue Sud » a été créé le 28 décembre 1970. Il possède un règlement et un cahier des charges. Ce règlement a été modifié par des arrêtés préfectoraux successifs. Le 15 février 1979 lui a été annexé un règlement particulier. Il a un caractère « résidentiel » respectueux de l'environnement.

Il se trouve en zone UDa à valeur paysagère, pour laquelle est demandé un maintien ou renforcement des plantations avec une emprise au sol limitée.

La mise en concordance avec le P.L.U entraînera, outre la possible division des lots, une augmentation de l'emprise au sol, du bâti, la densification et un défrichage possible. La nécessité de densification actuelle ne doit pas se faire au détriment des colotis qui ont le droit d'établir des règles entre eux leur garantissant un certain cadre de vie. D'autant plus, les dispositions d'un alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme qui n'a pas été modifié, précise que : « les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».

Les conséquences de la mise en concordance :

- L'augmentation de la surface de constructions au sol : passage de 20 à 30%, contrairement à ce que préconisait le cahier des charges pour éviter le défrichage des pins existants, et de la végétation naturelle qui préservait la faune associée et permettait la stabilisation d'un sous-sol dunaire sableux fragile.
- L'augmentation de la hauteur de construction : de 7 m au faîtage et 5,40 m à l'acrotère, le P.L.U. permet 7,50m au faîtage et 6 m à l'acrotère.
- Une large diminution de la marge de retrait : en limites séparatives sur alignement des voies : de 6 m à 2,50m(P.L.U.), sur limites séparatives latérales : 4 m d'un côté et 2,50 m de l'autre à 2,50m(P.L.U.) et sur limite de fond de parcelle : 4 m à 2,50m(P.L.U.).
- L'absence de la réglementation de la destination des lots préexistante.

- L'autorisation de murs bahuts de clôture, auparavant interdits afin de permettre de maintenir une intégration esthétique de l'habitat au sein de la forêt de pins initiale.

Le règlement antérieur prévoyait des espaces boisés à conserver, inclus entre les lots destinés à « aérer » la densité des constructions et à usage collectif pour les colotis. Le cahier des charges des colotis permettait une haute qualité environnementale du quartier, et une démarche écologique de respect des milieux naturels, en avance sur son temps. Toutefois, un des espaces boisés du lotissement faisant partie des espaces boisés à conserver, a déjà fait l'objet d'une découpe et d'une vente en lots aux colotis intéressés, mais il est demeuré pour l'instant inconstructible.

La mise en concordance ne peut être mise en œuvre que dans la stricte limite de ce qui est nécessaire à la réalisation du projet envisagé et non pas pour la régularisation de constructions et d'aménagements contraires aux prescriptions du cahier des charges.

Le droit privé des contrats est garanti de manière législative et constitutionnelle. L'autorité administrative n'a le droit de remettre en question la force contractuelle d'un contrat que pour parachever un but d'intérêt général. Il y va de la sécurité juridique que doit garantir un état de droit. Ce ne peut être une excuse pour légitimer une intrusion dans un contrat né de la volonté propre du lotisseur et des colotis.

On peut craindre lors de la vente des terrains actuellement non construits, des autorisations de défrichage, une densification des constructions et la perte de ce qui fait la qualité architecturale et environnementale du lotissement « La Gringue Sud ».

En la matière, si cette mise en concordance n'est pas modifiée, elle transformera les conditions environnementales actuelles des colotis du lotissement « La Gringue Sud ». Et ce, bien que P.L.U. prévoyait une réduction des surfaces constructibles et une augmentation des espaces boisés à conserver de 7,2% soit 636,5 ha. Son but étant de chercher un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels.

Réponse de la mairie

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Gringue Sud avec le PLU n'a pas pour conséquence de supprimer toute réglementation applicable aux constructions.

Au contraire, le PLU vise à assurer l'harmonisation des constructions.

- De plus, Lacanau-océan bénéficie d'une protection particulière au titre du site inscrit des lacs médocains (Servitude AC2 : servitude de protection des sites et des monuments naturels – annexée au PLU). A ce titre, tout projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Dans ce cadre, l'architecte des bâtiments de France et le service urbanisme portent une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et à leur insertion dans l'environnement.

Par ailleurs, le coefficient d'emprise au sol imposé par le PLU constitue toujours un frein à l'urbanisation excessive.

Contrairement à ce qu'affirme l'association, la zone non aedificandi demeure, elle est réglementée dans chaque zone par les articles 6 et 7 du PLU.

Le léger assouplissement que permet l'application des règles du PLU par rapport à celles du cahier des charges n'est pas de nature à entraîner une urbanisation à outrance comme le craint l'association.

Les droits à construire supplémentaires dans ce secteur urbanisé, ont notamment pour objectif de répondre aux enjeux nationaux en matière de maîtrise et de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles, favorisant la densification des tissus urbains existants.

Aussi, conformément aux prescriptions de la loi Littoral, la densification des espaces déjà urbanisée est privilégiée tout en veillant à la quiétude des riverains.

Cependant, il faut rappeler que les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Par conséquent, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour l'édification d'une construction en limite séparative ne fait pas obstacle à ce que le propriétaire riverain fasse valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, s'il s'estime lésé, quand bien même le projet respecterait les règles d'urbanisme en vigueur.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Gringue Sud » avec le PLU ne vise pas à assouplir les règles d'urbanisme mais à mettre fin à un antagonisme réglementaire source de nombreuses procédures contentieuses civiles, fragilisant l'ensemble des travaux régulièrement autorisés au sein de ce secteur. Cette procédure de mise en concordance permettra d'apporter davantage de clarté en direction des administrés, d'assurer la sécurité juridique de leurs projets, mais aussi régulariser des situations préexistantes et répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le PLU.

L'association indique enfin que la mise en concordance ne peut être mise en œuvre que dans la stricte limite de ce qui est nécessaire à la réalisation du projet envisagé. La procédure engagée par la ville, visant à mettre en concordance des documents du lotissement avec le PLU, est prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme qui précise que « (...) *l'autorité compétente peut, après enquête publique (...) modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu (...)* ».

Or, les clauses qu'il s'agit de modifier dans le cadre de la mise en concordance relèvent directement du champ de l'urbanisme, particulièrement des occupations et utilisations du sol admises et proscrites.

Nous constatons aujourd'hui une forte incompatibilité entre les documents du lotissement « La Gringue Sud », particulièrement le cahier des charges, et le PLU en vigueur sur notre territoire. Cet antagonisme réglementaire est aujourd'hui source de nombreuses procédures contentieuses civiles, fragilisant l'ensemble des travaux régulièrement autorisés au sein de ce secteur. Aussi, afin d'apporter davantage de clarté en direction des administrés, assurer la sécurité juridique de leurs projets, mais aussi régulariser des situations préexistantes et répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le PLU, cette procédure de mise en compatibilité apparaît aujourd'hui indispensable.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Concernant la question de la bonne utilisation ou non par la Mairie de la procédure prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme, le juge administratif, saisi dans le cadre d'un recours, apportera une réponse.

Observation n°12 Mme Brunhes et M Berger

Sont opposés à la modification des documents de ce lotissement telle que décrite dans la notice de présentation du dossier d'enquête publique.

En effet, plusieurs des changements proposés dans ce document ne concernent pas de simples règles d'urbanisme susceptibles d'être modifiées au titre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme, mais touchent directement à l'affectation des différents lots, et notamment à la définition et la gestion des espaces communs de ce lotissement. De telles modifications auraient pour conséquence de porter gravement atteinte aux droits des colotis relatifs à ces espaces communs.

Ces modifications ne peuvent donc pas être engagées sans l'accord d'une majorité qualifiée des colotis comme l'exige l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Ils demandent donc que soit retiré de ce projet de modification des documents du lotissement, tout changement portant sur une clause relative à l'affectation des lots (notamment l'article 4 du règlement), ou relative aux modalités de gestion ou d'utilisation des espaces communs (espaces verts, voies ou places, etc).

Réponse de la mairie

La procédure engagée par la ville, visant à mettre en concordance des documents du lotissement avec le PLU, est prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme. Cet article précise que « (...) *l'autorité compétente peut, après enquête publique (...) modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu (...)* ».

Or, les clauses relatives à l'affectation des lots ou à la gestion des espaces communs, auxquelles il est fait référence par Mme BRUNHES et M. BERGER, entrent pleinement dans la catégorie des documents modifiables par l'article L442-11 du code de l'urbanisme, en ce sens qu'elles sont directement issues du règlement du lotissement « La Gringue Sud », ayant la valeur d'un cahier des charges.

Ces clauses portant sur l'affectation des lots et la gestion des espaces communs relèvent en outre directement du champ de l'urbanisme, particulièrement des occupations et utilisations du sol admises et proscrites (articles 1 et 2 du règlement du PLU).

Nous constatons aujourd'hui une forte incompatibilité entre les documents du lotissement « La Gringue Sud », particulièrement le cahier des charges, et le PLU en vigueur sur notre territoire. Cet antagonisme réglementaire est aujourd'hui source de nombreuses procédures contentieuses civiles, fragilisant l'ensemble des travaux régulièrement autorisés au sein de ce secteur. Aussi, afin d'apporter davantage de clarté en direction des administrés, assurer la sécurité juridique de leurs projets, mais aussi régulariser des situations préexistantes et répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le PLU, cette procédure de mise en compatibilité apparaît aujourd'hui indispensable.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Concernant la question de la bonne utilisation ou non par la Mairie de la procédure prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme, le juge administratif, saisi dans le cadre d'un recours, apportera une réponse.

Observation n°13 Mme Antignac

Tout à fait favorable au projet qui permettra aux actuels propriétaires de diviser leur lot si nécessaire.

Observation n°14 M et Mme Brange

Sont en phase d'acquisition d'une propriété. Sont en opposition avec ce projet qui aura pour conséquence de densifier l'immobilier par la division possible des lots existants.

Réponse de la mairie

Il ne reste désormais que peu de terrains nus constructibles sur le secteur de Lacanau-océan. En effet, par l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la ville de Lacanau s'est donnée pour objectifs la maîtrise et la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles, conformément aux dispositions de la Loi Littoral et des grands enjeux inscrits dans les lois Grenelle, ALUR et LAAF. C'est donc pour lutter contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles que de vastes secteurs auparavant constructibles se sont vus classés en zone agricole ou naturelle.

Aussi, conformément aux prescriptions de la loi Littoral, la densification raisonnée des espaces déjà urbanisée est privilégiée tout en veillant à la quiétude des riverains.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Fait à Bordeaux le 3 décembre 2020

Georges SEPTOURS
Commissaire enquêteur